

Vermogen in woningen: de gevolgen voor macro-economische en financiële stabiliteit

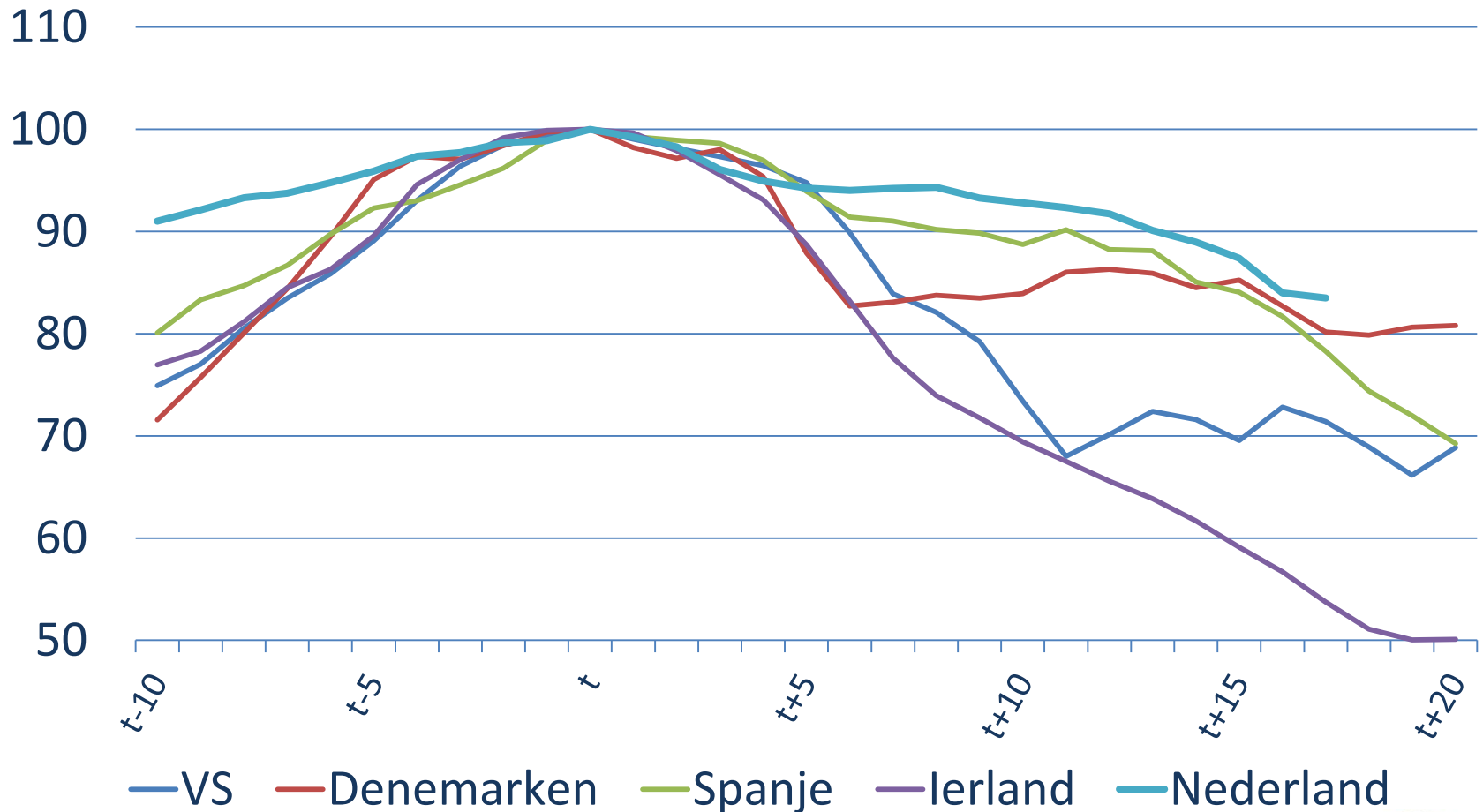
Gerbert Hebbink, DNB

WoON Congres 2013

11 april 2013

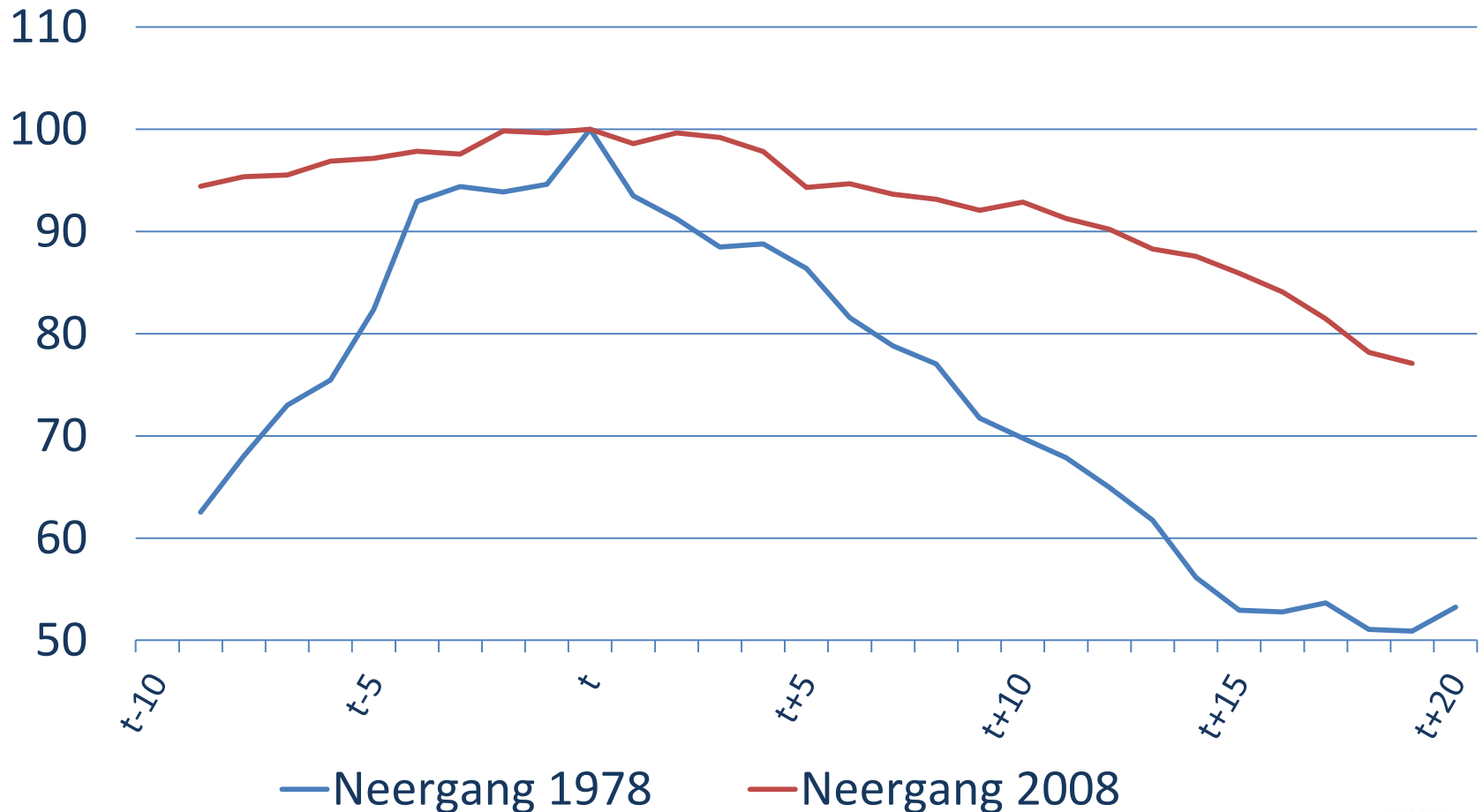
Woningprijzdaling in vergelijking met andere landen ...

Nominale woningprijs, piek = 100



... en in vergelijking met vorige omslag

Nederland, reële woningprijs; piek = 100

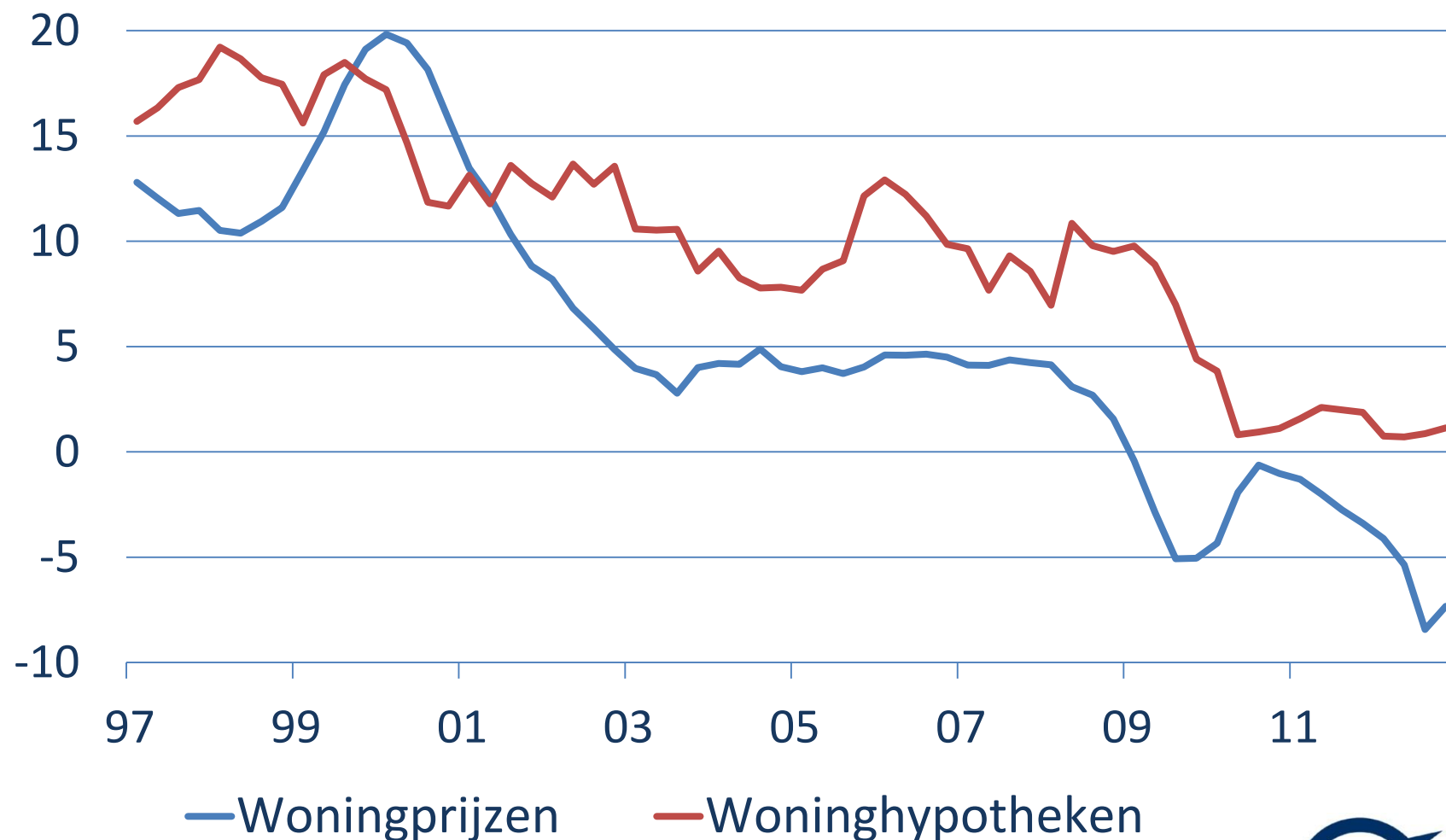


— Neergang 1978

— Neergang 2008

Woningprijs en hypotheek hangen samen

%-mutaties jaar op jaar



Beperkte prijsdaling; significante impact

Gevolgen voor macro-economische stabiliteit

- herverdeling
- vertrouwenseffect
- vermogenseffect

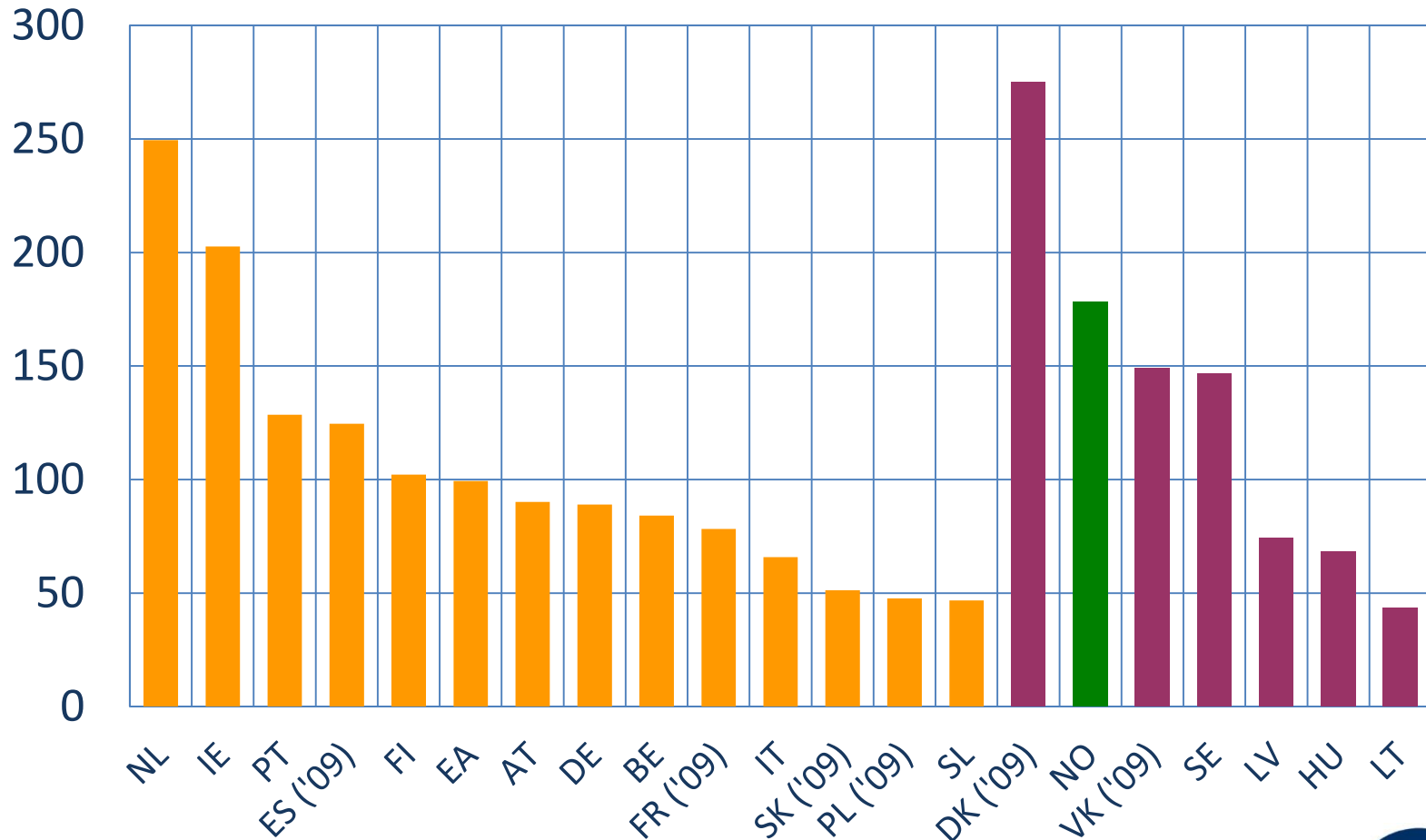
Gevolgen voor financiële stabiliteit

- financiering banken
- kredietrisico's banken

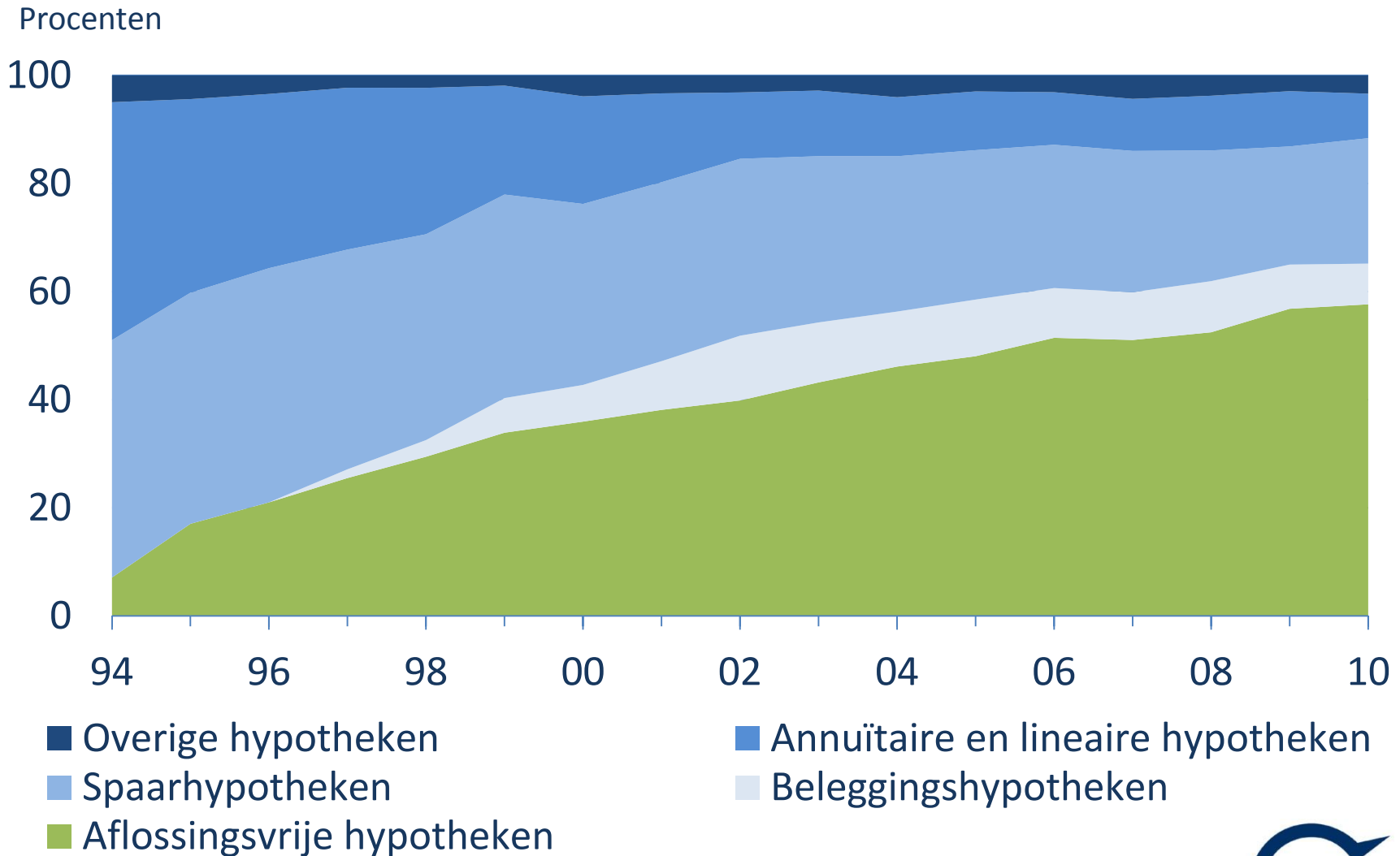
Versterkend effect van hoge hypotheekschuld

Hoge schulden van Nederlandse huishoudens

Ratio bruto schuld/inkomen van huishoudens 2010, procenten



Aflossingsvrij lenen is de norm geworden

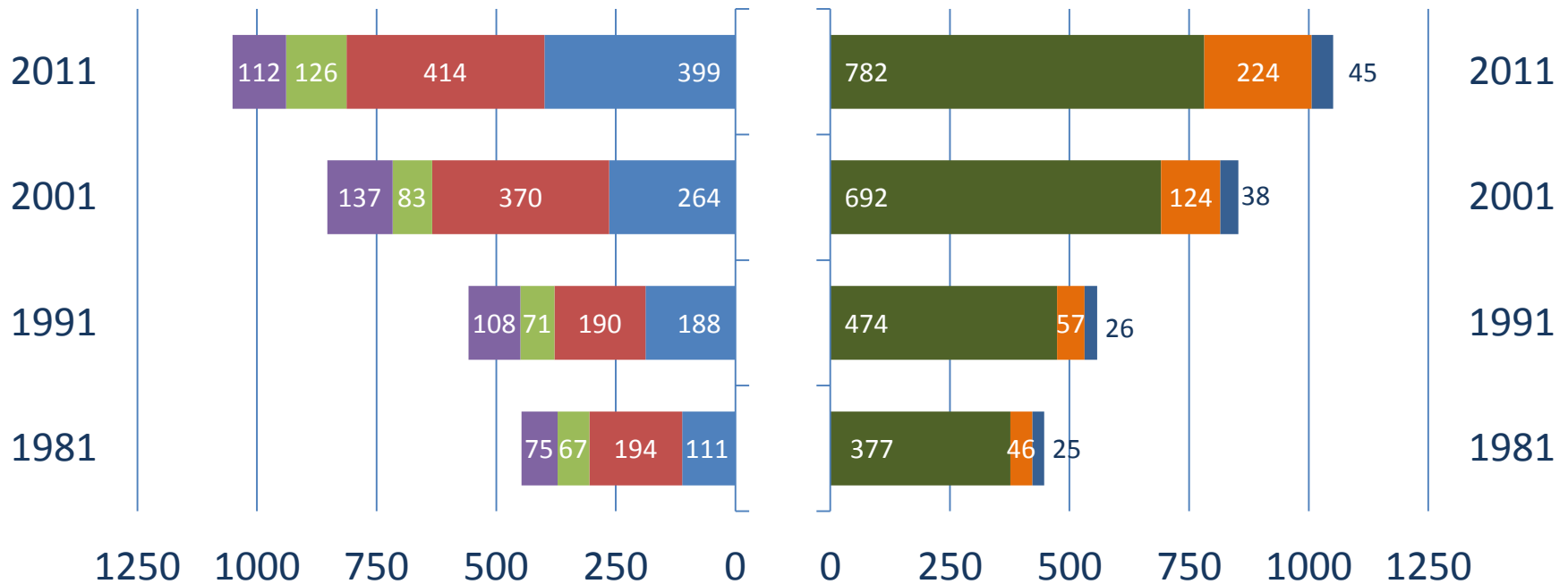


Balansen worden verlengd

%-beschikbaar inkomen ¹

activa

passiva



- Pensioenvermogen
- Huizenvermogen
- Deposito's
- Overige bezittingen

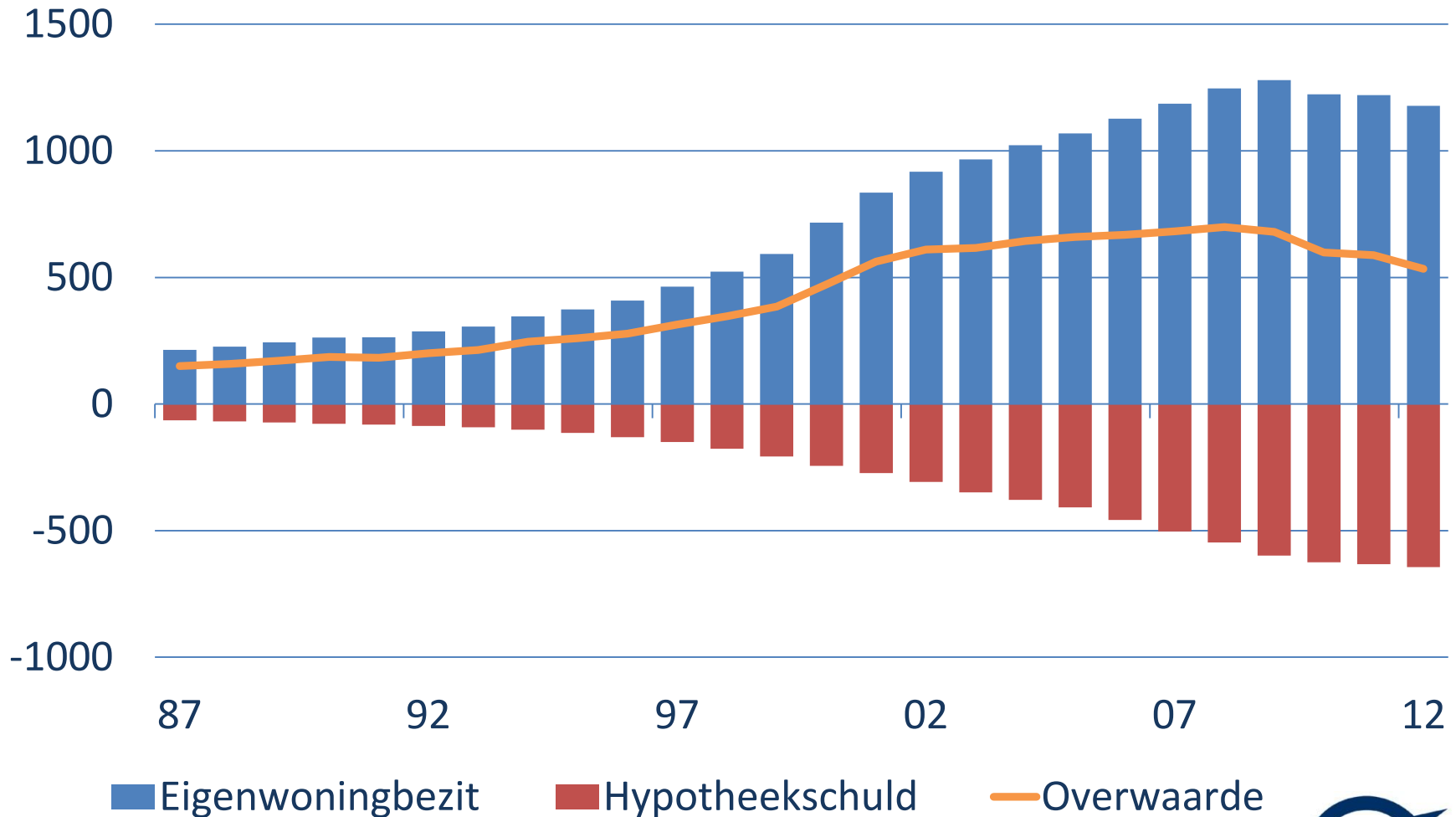
- Netto vermogen
- Hypotheekschuld
- Overige schulden

Bron: CBS en DNB.

¹ Inclusief correctie pensioenvoorziening.

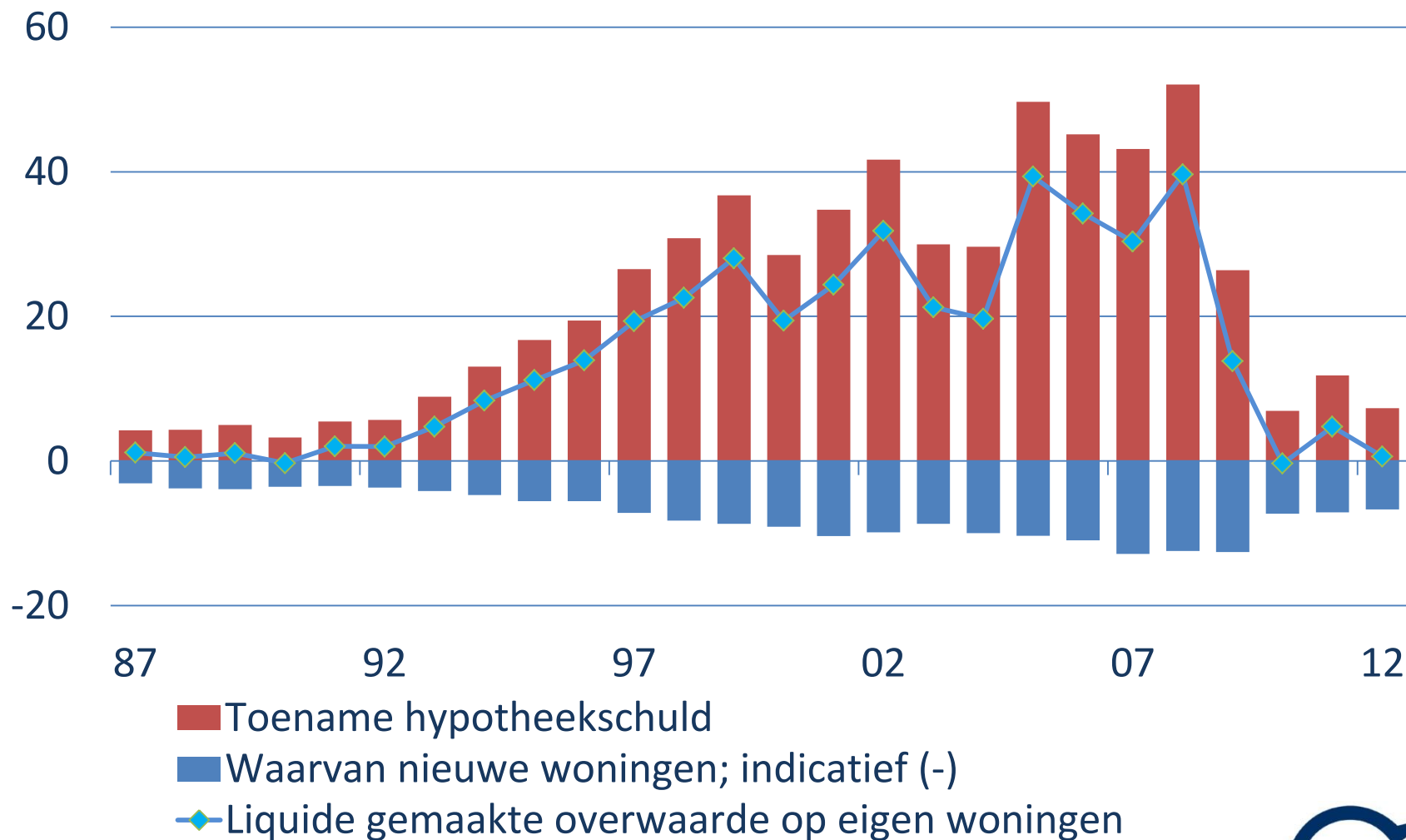
Overwaarde neemt af (macro-economisch)

Miljarden euro



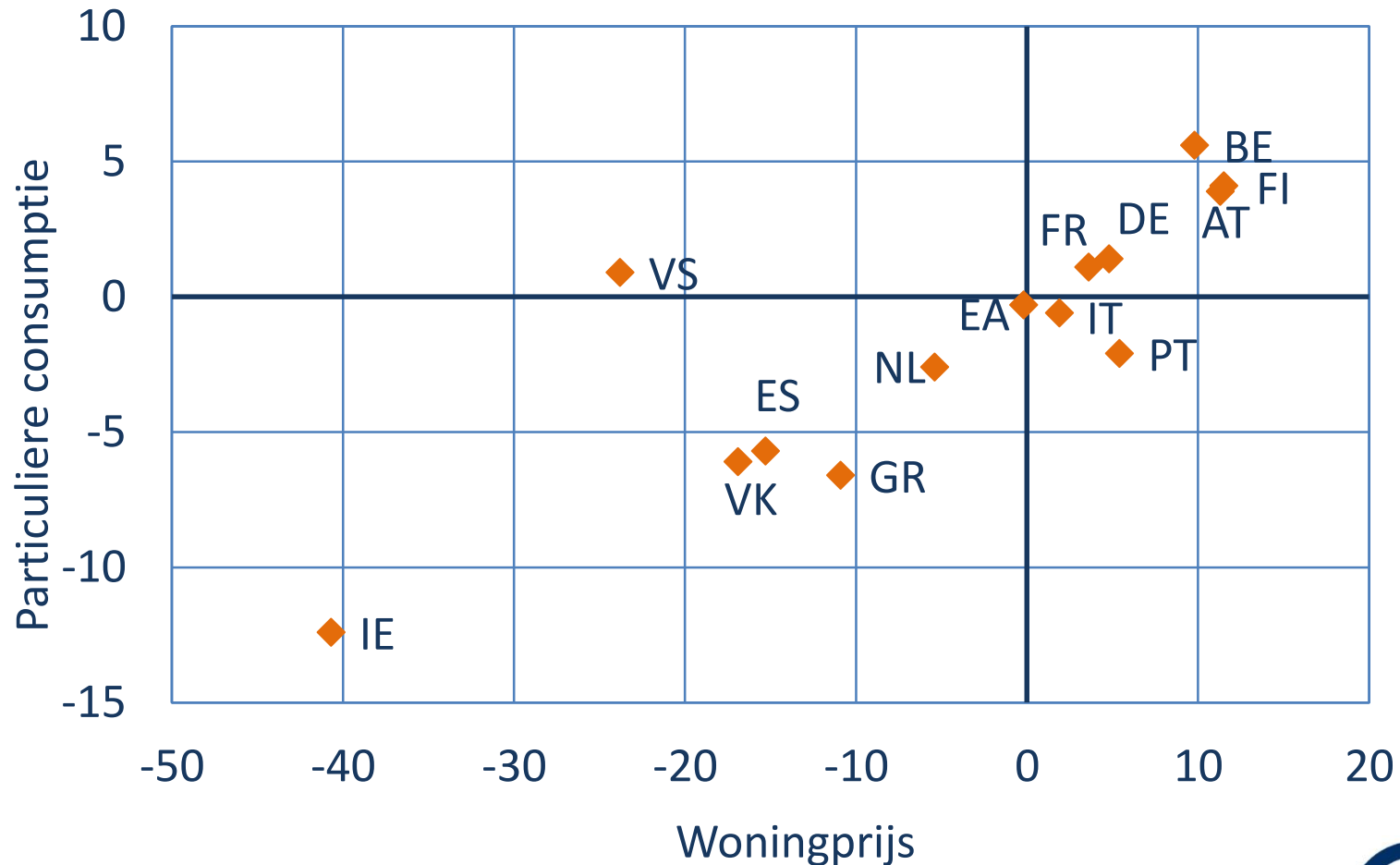
Overwaardeverzilvering valt weg

Miljarden euro



Lagere woningprijs drukt de consumptie

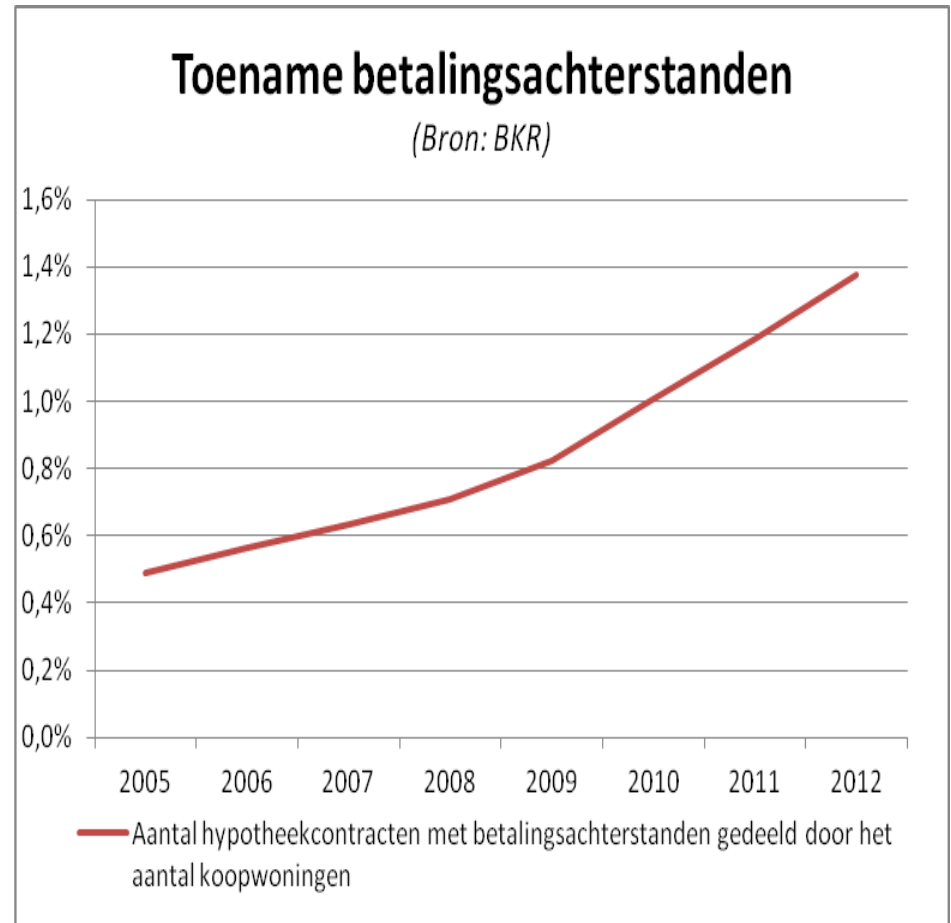
Gecumuleerde %-mutatie 2008 K1 – 2011K2 (2007 K4 = 100)



Meer kredietrisico's

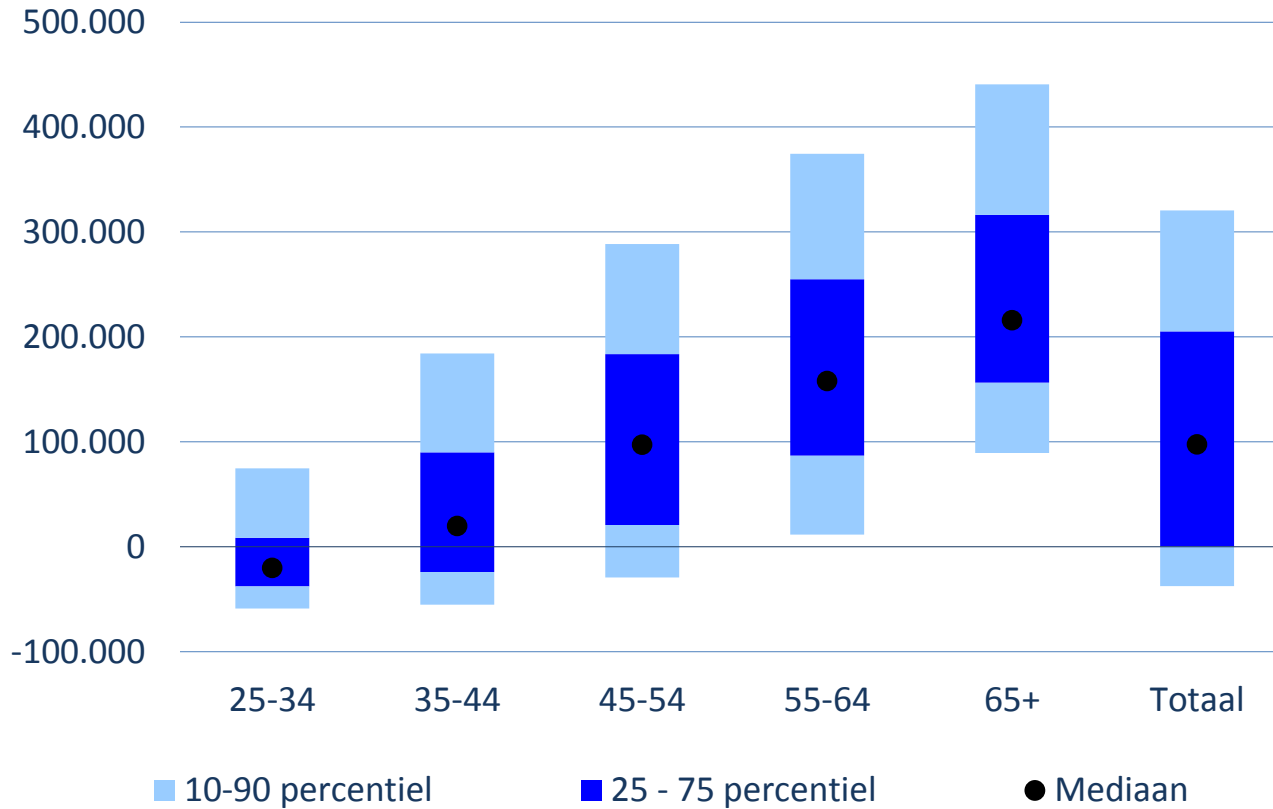
Indicatoren:

- Betalingsachterstanden
- Restschulden
- Gedwongen verkopen
- Kredietverliezen



Restschuld vooral bij jongere leeftijden

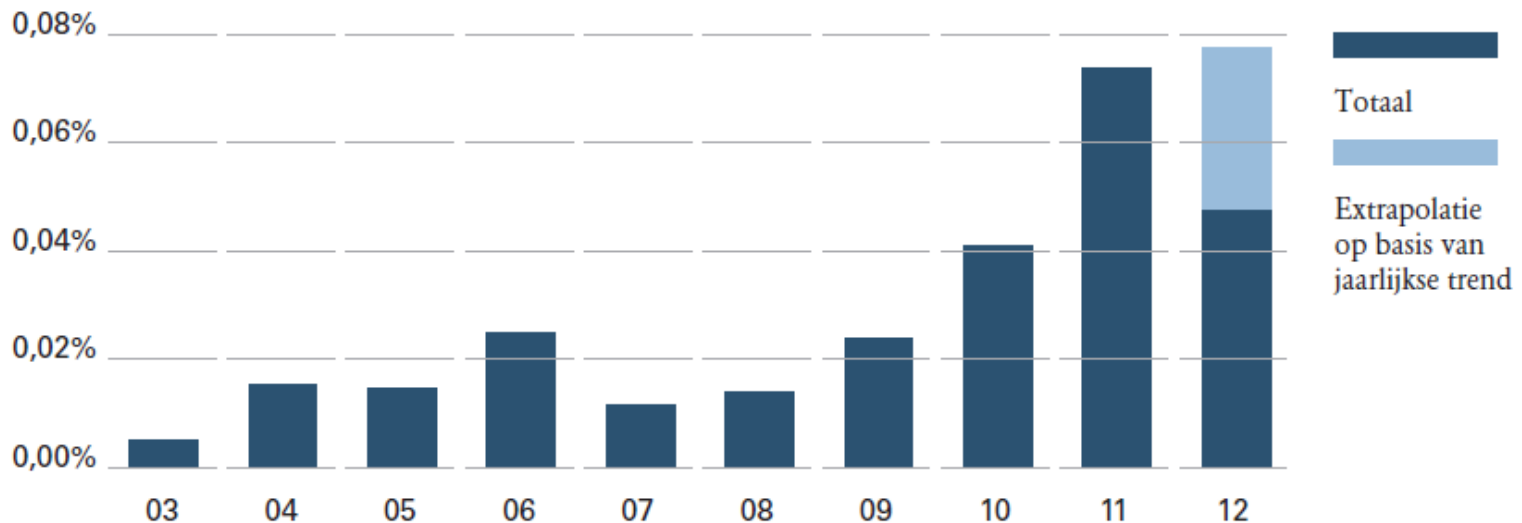
Overwaarde eigen woning, in EUR, naar leeftijd woningbezitter (1 januari 2011)



Overwaarde is woningwaarde – hypotheek (excl. kapitaalverzekeringen eigen woning en banksparen)
Bron: DNB, Overzicht Financiële Stabiliteit, voorjaar 2012.

Kredietverliezen nemen toe maar zijn beperkt

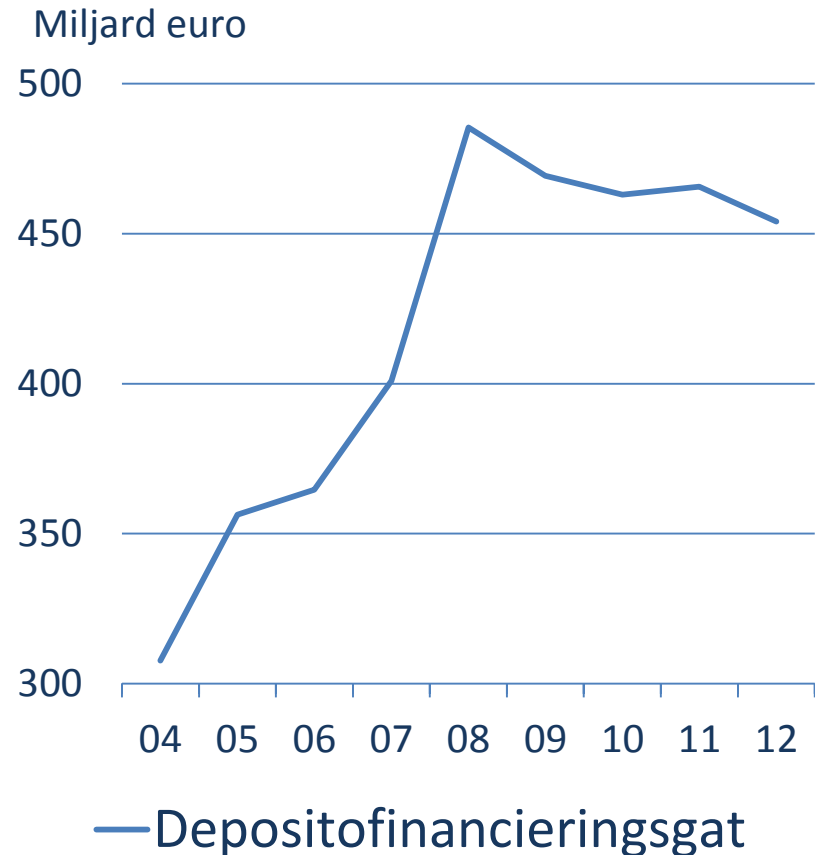
Afschrijvingen als percentage van totale omvang hypotheekportefeuille van Nederlandse banken (binnenlands bankbedrijf).



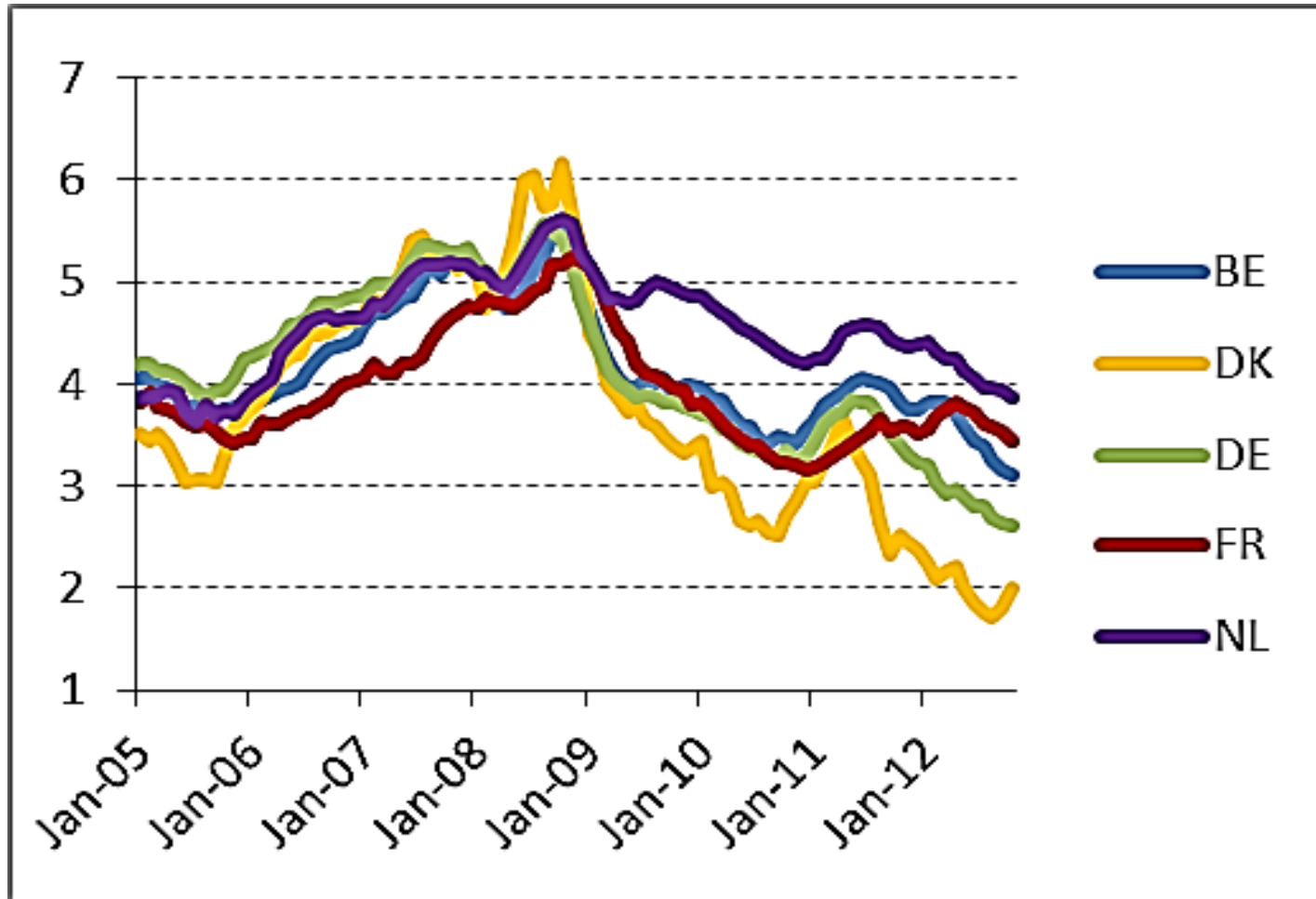
Betreft hypotheek van Nederlandse huishoudens.
Bron: DNB – Monetaire statistieken.

Banken afhankelijk van marktfinanciering

- Hypotheekschuld is hoog; besparingen via verplichte pensioenen;
- Financieringsgat is ca. 450 mrd = 85% van de leningen;
- Door crisis grotere risico's bij herfinanciering;
- Securitizaties: instabiel, 5-jaars;
- Spaargeld: buitenland valt weg, hogere spaarrentes;
- Hogere hypotheekrente, strengere voorwaarden.



Nederlandse hypotheekrente ligt hoger



Hoe verder?

Lagere woningprijzen:

- Prijsdaling naar nieuw, lager evenwichtsniveau;
- Tijdelijk effect van conjunctuur, maar permanent effect via regulering en banken;
- Balansherstel remt groei, ook via woningbezit;
- Beperk aanpassingsproblemen (oversluiten, restschuld, overdrachtsbelasting);

Voor macro-economische en financiële stabiliteit:

- Hypotheekschuld afremmen (via LTV, HRA);
- Stabieler financieren banken, mogelijk een rol voor pensioenfondsen.